

## 1 ERFORDERLICHKEIT

Im Bereich „Am Schneiderhof“ im Ortsteil Endenburg-Kirchhausen wurde der Gemeinde Steinen eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vorgelegt. Die Antragsteller möchten das Wohnhaus in unmittelbarer Nachbarschaft des elterlichen Anwesens auf dem angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 1537/Teil errichten.

Seitens der Gemeinde bestehen gegen die geplante Bebauung keine Bedenken. Da die Bauentwicklung im Ortsteil Endenburg auf die Eigenentwicklung begrenzt sein soll, wurde und wird auf die Ausweisung eines Baugebietes verzichtet. Die Eigenentwicklung kann sich also nur aus dem Bestand heraus vollziehen, Flächenalternativen sind auf Ortsteilebene nicht verfügbar.

Das Landratsamt Lörrach hält die geplante Bebauung ebenfalls für möglich unter der Voraussetzung, dass die Gemeinde eine Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB erlässt.

Die vorgesehene Bebauung ist aus städtebaulicher Sicht als kleinere Ergänzung des bebauten Bereiches „Am Schneiderhof“ vertretbar. Mit der vorliegenden Satzung sollen daher die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Ergänzung des baulichen Bestandes geschaffen werden.

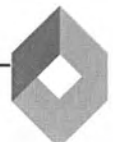
## 2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNG

Die vorhandene Bebauung im Weiler „Am Schneiderhof“ bildet einen bebauten Bereich im Außenbereich. Es sind zwei Wohnhäuser mit Nebengebäuden und Garagen vorhanden. Im Gebäude „Am Schneiderhof 10/1“ befindet sich außerdem ein Schreinereibetrieb. Zu beiden Anwesen gehören Ökonomieanteile, die auf eine frühere hauptberufliche Landwirtschaft hinweisen. Die landwirtschaftliche Nutzung wird aber heute nicht mehr ausgeübt. Lediglich wird – im Nebenerwerb oder als „Hobbylandwirtschaft“ eine Flächenbewirtschaftung und Waldnutzung aufrecht erhalten.

Der Gebäudebestand ist orts- und landschaftsbildprägend. Der Ortsteil Endenburg-Kirchhausen ist eine Streusiedlung und besteht aus mehreren einzelnen Weilern, deren prägendes Merkmal früher sicherlich die Landwirtschaft war, heute aber eher der Tourismus ist.

Die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 BauGB für den Erlass einer Außenbereichssatzung sind gegeben. Es ist Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden und die landwirtschaftliche Prägung ist weitgehend zurückgetreten. Mit Blick auf den vorhandenen Schreinereibetrieb wird die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt, die kleinen Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen.

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes berücksichtigt die städtebauliche Zielvorstellung, keine wesentliche Erweiterung auszulösen, sondern den bebauten Bereich maßvoll zu arrondieren.



Der Standort des geplanten Wohnhauses wurde daher gemeinsam mit dem Antragsteller so festgelegt, dass ein möglichst enger Zusammenhang mit dem Gebäudebestand gewahrt ist. Der ursprünglich geplante Standort auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Flst.Nr. 1531 wurde aus diesem Grund aufgegeben.

Am gewählten Standort bildet das geplante Gebäude einen räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden und fügt sich angemessen in die Topographie ein. Das Gebäude wird im Bereich eines bestehenden Zufahrtsweges angeordnet, der im Zuge der geplanten Bebauung nun abschnittsweise näher an den Gebäudebestand verlegt wird.

Die Aufstellung der Außenbereichssatzung ist insofern städtebaulich vertretbar und auch erforderlich, weil im OT Enderburg die Eigenentwicklung ausschließlich anhand des nachgewiesenen Bedarfs im Einzelfall berücksichtigt wird und keine Baugebietsausweisung erfolgt.

Zur Sicherstellung eines angemessenen Einfügens des Bauvorhabens in seine Umgebung werden einzelne Festsetzungen zur Begrenzung der Traufhöhe, der Dachform und -neigung sowie der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten getroffen.

### 3 ERSCHLIEßUNG

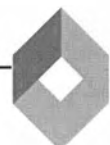
Die straßenmäßige Erschließung ist durch den vorhandenen Gemeindeweg „Am Schneiderhof“ gegeben und ausreichend. Die Zufahrt ist auch für das Bauvorhaben hinreichend gesichert. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

Es besteht ein Anschluss an die Trinkwasserversorgung. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser muss auf dem Grundstück oder in den Seitenflächen oberflächlich versickert werden. Das Schmutzwasser wird über eine Schmutzwasserleitung DN 250 abgeleitet. Die vorhandenen Leitungen im Gemeindeweg sind nach dem Bestandsplanwerk der Gemeinde Steinen im zeichnerischen Teil eingetragen.

Insoweit durch die im Zuge der Satzung möglich werdenden Baumaßnahmen Ergänzungen der technischen Ver- und Entsorgung erforderlich werden sollten, so sind diese auf Kosten des Grundstückseigentümers in Absprache und mit Genehmigung des Bauamtes der Gemeinde Steinen durchzuführen.

### 4 HINWEISE ZUR BERÜCKSICHTIGUNG UMWELTSCHÜTZENDER BELANGE (§1A BAUGB)

Mit der Aufstellung der Satzung wird in Teilbereichen eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ermöglicht. Die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben im Satzungsgebiet wird aber auch künftig nach § 35 BauGB im Einzelfall beurteilt. Die nachfolgenden Ausführungen sind daher lediglich Hinweise und Anregungen für die spätere Einzelfallbeurteilung.





## 4.1 Eingriffsumfang

Die hinzukommende bebaubare Fläche befindet sich auf dem Flst.Nr. 1537 (Teil).  
Die hinzukommende Flächenversiegelung wird vermutlich 200 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.  
Die Eingriffsfläche umfasst ausschließlich Grünland.

## 4.2 Eingriffsminimierung

Der aus der Abgrenzung resultierende Geltungsbereich der Satzung ist eng an den vorhandenen Gebäudebestand angelehnt, auf der Fläche befindet sich bereits ein befestigter Weg. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Darüber hinaus werden Empfehlungen ausgesprochen, deren Einhaltung den Versiegelungsgrad des Baugrundstückes reduzieren können. Die Garagenzufahrten und Stellplätze sollten mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden (z.B. Schotterrasen, Mineralgemisch, Pflasterung mit großer Fugenbildung oder mit wasserdurchlässigen Materialien).

## 4.3 Ausgleich

Für einen möglicherweise erforderlich werdenden Eingriffsausgleich bieten sich Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Laubgehölzen an. Art und Umfang der Maßnahmen müssen im Einzelfall aufgrund der konkreten Bauvorhaben bestimmt werden. Im Rahmen des Bauantragverfahrens ist eine Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung vorzulegen.

## 4.4 Gewässer

Ein Oberflächengewässer ist nicht betroffen.

## 4.5 Biotopflächen

Geschützte Biotopflächen sind nicht betroffen.

## 4.6 Abwasserbeseitigung

Niederschlagswasser ist gem. § 45 b (3) WG Baden-Württemberg nach Möglichkeit dezentral zu versickern oder in ein Gewässer ortsnah einzuleiten. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen (§ 45a und b WG):

- Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig
- Rechtzeitig vor Bezugsfertigkeit ist eine geordnete Entwässerung nachzuweisen.
- Eine Versickerung von Niederschlagsflächen darf nur auf unbelasteten Böden und nur über die belebte Bodenschicht erfolgen
- PKW-Stellplätze, Garagenvorplätze und Hofzufahrten sind wasserdurchlässig zu gestalten.

## 4.7 Bodenschutz

Der Massenausgleich des Erdaushubes ist anzustreben, die Abfuhr von Aushub zu minimieren. Das bei den Baumassnahmen anfallende Erdreich ist getrennt nach humosen Oberboden und rekultivierungsfähigem Unterboden zu lagern.

Bei der Lagerung von Humus ist zu beachten:

- Lagerhöhe max. 2 m,
- bei der Schüttung dürfen Transportfahrzeuge nicht auf den Mieten fahren,
- überschreitet die Lagerdauer 1 Monat, sind die Mieten zu begrünen.



## 4.8 Altlasten

Eine Altlastverdachtsfläche ist im Satzungsgebiet nicht bekannt.

## 5 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/REGIONALPLAN

Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich „Am Schneiderhof“ lediglich den baulichen Bestand dar. Bauflächen sind im wirksamen FNP nicht dargestellt. Eine Änderung ist nicht erforderlich. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, weil sie keine wesentliche Ausweitung der Bebauung im Außenbereich zulässt, sondern lediglich eine maßvolle Auffüllung des Gebäudebestandes im Rahmen des nachgewiesenen Eigenbedarfes ermöglicht.

Im Regionalplan 2000 sind für den Satzungsgebiet keine planerischen Aussagen dargestellt. Das geplante Bauvorhaben ist durch den nachgewiesenen örtlichen Eigenbedarf abgedeckt. Aussagen des Regionalplanes stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

## 6 PLANUNGSHINWEISE UND BEHANDLUNG DER STELLUNGNAHMEN

Im Zuge der Konkretisierung ihres Bauvorhabens haben die Antragsteller Matthias Dreher und Manuela Hasler aus Steinen-Endenburg angeregt, die Mindestdachneigung mit 30° anstelle der im Entwurf enthaltenen 32° festzusetzen.

*Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dieser Stellungnahme durch Beschlussfassung angeschlossen:* Die Anregung wird als geringfügige Abweichung ohne Auswirkung auf die Planung eingestuft und durch Änderung in der Satzungsfassung berücksichtigt.

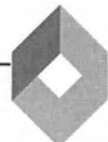
Das **Landratsamt Lörrach (Fachbereich Naturschutz)** empfiehlt im Rahmen der Offenlage, die Ergänzung der Hinweise zu den Umweltbelangen dahin gehend, dass diese mit dem einzureichenden Bauantrag durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu prüfen seien.

Der **Fachbereich Abwasserbeseitigung** weist darauf hin, dass Versickerungen grundsätzlich über 30 cm belebten, begrünten Oberboden als oberste Bodenschicht oder über zugelassene Filtereinrichtungen (Spezialsubstrat etc.) erfolgen müssen. Bei Abweichungen muss die Untere Wasserbehörde, Landratsamt Lörrach die Zulassung prüfen.

Der **Fachbereich Wasserversorgung/Grundwasserschutz** bestätigt, dass kein Wasserschutzgebiet betroffen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wasserversorgung im Versorgungsgebiet Endenburg/Kirchhausen/Lehnacker zur Zeit nicht sichergestellt ist und die Gemeinde bei Versorgungsengpässen die Versorgung mit Hilfe von Tankwagen gewährleisten muss. Zur Sicherstellung einer dauerhaften Wasserversorgung wird angeregt, dass die Gemeinde den Anschluss an die Wasserversorgung zeitnah herstellen sollte.

Der **Fachbereich Landwirtschaft** weist darauf hin, dass die Zugänglichkeit zur Bewirtschaftung von Flst.Nr. 1537 uneingeschränkt möglich sein sollte.

Der **Fachbereich Verkehr und ÖPNV** bestätigt, dass die Erschließung durch die Gemeindestraße „Am Schneiderhof“ gesichert ist.





Die **Deutsche Telekom GmbH** bestätigt, dass das Plangebiet an die vorhandene Telekominfrastruktur angeschlossen werden kann. Erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung könne beurteilt werden, inwieweit die bestehenden Anlagen ausreichen oder ob neue Kabel innerhalb und ggf. auch außerhalb des Plangebietes ausgelegt werden müssten.

Planer und Verwaltung haben hierzu wie folgt Stellung genommen, der Gemeinderat hat sich dieser Stellungnahme durch Beschlussfassung angeschlossen: Die vorgetragenen Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die eingegangenen Anregungen und Hinweise werden durch Ergänzung der Satzungsbegründung berücksichtigt.

## 7 VERFAHREN

Für die Aufstellung der Satzung ist das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB anzuwenden (§ 35 Abs. 6). Die Offenlage erfolgte vom 28.01.2014 bis einschließlich 20.02.2014. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.06.2014 gefasst.

Das durch die Planänderung zugelassene Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird daher abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB).

aufgestellt:

Wehr, den 24.06.2014  
**GEOplan**



Till O. Fleischer,  
Dipl.-Geogr./freier Stadtplaner

Steinen, den 02. Juli 2014



  
Rainer König, Bürgermeister

